QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Gunju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 162/2020 AF

Antonio Camilleri

Iris Camilleri

Mary armla minn Alfred Camilleri

vs

Awtorità tad-Djar

Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonio Camilleri, Iris Camilleri u Mary armla minn Alfred Camilleri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 49/2, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-10 ta' April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

B'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat , li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B", Antonio Camilleri u l-mejjet huh Alfred Camilleri kkoncedew lil Anthony Gatt il-mezzanin bla numru f'Our Saviour Street, Tas-Sliema, ghal perijodu ta' 17-il sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 1965.

L-imsemmi Anthony Gatt b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1967 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C" ittrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mic-cens annwu u temporanju originali ta' 17-il sena lil Francis Catania.

L-imsemmi Francis Catania baqa' jghix fil-fond sakemm skada ic-cens annwu u temporanju u anke wara, sakemm ha plot minghajd l-Awtorità tad-Djar, biex b'hekk l-istess awtorità harget Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 39575 tal-1987 u allokat il-fond lil Mario Gerada.

Mario Gerada miet u baqghat tghix fil-fond rekwizizzjonat Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada.

Alfred Camilleri miet fl-20 ta' Marzu 2015 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-10 ta' Dicembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D".

Il-wirt tieghu ddevolva fuq martu r-rikorrenti Mary Camilleri.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E", Mary Galea ddikjarat il-fond in kwistjoni u hallset it-taxxa relattiva lid-Direttur tat-Taxxi Interni.

Konsegwentement, il-konjugi Antonio u Iris Camilleri ghandhom nofs indiviz tal-istess fond waqt li Mary Camilleri ghandha n-nofs indiviz l-iehor mill-istess fond.

Il-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Josann (Josephine-Anne) Schmebri, li l-mejjet zewgha Mario Gerada kien inghata l-pussess tal-istess fond minghand l-intimata Awtorità tad-Djar bis-sahha tar-rekwizizzjoni fuq msemmija u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess rikorrenti jew l-antekawza minnhom.

Ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 39575/1987 b'mod ingust u b'mod abbusiv u dan stante huma kienu originarjament ikkoncedew l-fond b'koncessjoni enfitewtika temporanja lil Anthony Gatt bil-kuntratt fuq msemmi, li sussegwentement ceda l-fond lil Francis Catania, u stante li dan tal-ahhar ha post tal-Gvern, l-Awtorità tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

L-Awtorità tad-Djar ghandha thallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost fuqhom '*landlord / tenant relationship*' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awwissu 2016.

Ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

Fil-kawza surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Dicembru 2006 l-Qorti kienet qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the*

use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

B'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 39575 tal-1987 hija leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti taghha ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 49/2, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada (K.I. 586159M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom u l-intimata Baldacchino zgumbrata mill-fond imsemmi.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; kull risposta qed issir minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra.

Ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat bhala l-entità li tirrapprezenta lill-Gvern bhala l-legislatur li jippromulga ligijiet.

L-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom u cioè li huma sidien tal-fond mertu tal-kawza u jridu jippruvaw ukoll li huma sidien unici; id-dikjarazzjoni *causa mortis* ma tittrasferixxix titolu.

Intant gie deciz ukoll f'diversi sentenzi li l-Istat ghandu jedd u obbligu li jaghmel dawk il-ligijiet biex jamministra l-beni immobbli fil-pajjiz u dan anke ghal skop ta' biex ikun hemm akkomodazzjoni xierqa ghal kulhadd. U ghalhekk il-hrug ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni mhuwiex per se leziv tad-drittijiet fundamentali. Gie deciz li jkun hemm lezjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà biss fejn ikun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kumpens li jkun qed jircievi s-sid u l-entità tal-limitazzjoni li tkun qed tigi mposta fuq il-proprjetà tieghu tenut kont ukoll tal-istess proprjetà.

Ghal dak li jirrigwarda l-kumpens futur ghall-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni bazata fuq l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, allura l-Qorti tista' tiehdu l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li taghti indikazzjoni kif din tista' tinhadem.

It-trapass ta' tant zmien qabel mal-atturi iddecidew li jagixxu huwa indikattiv li l-atturi ghal hafna zmien ma kienux qed ihossu lezjoni daqstant qawwija. Ghalhekk dan il-fattur ghandu jaffettwa kull kumpens li jista' jigi akkordat lill-atturi.

Fejn si tratta ta' talbiet ghall-kumpens rigward ksur ta' dritt ta' proprjetà jigi rilevat li l-gurisprudenza hi kostanti fis-sens li tali kumpens ma jkunx kalkolat fuq il-valur lokatizju fis-suq miftuh u dan specjalment meta l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tkun intiza ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali biex taqdi lill-persuni li kienu fi bzonn ta' tali akkomodazzjoni.

Intant il-Gvern ghandu dritt li juza proprjetà privata biex jakkomoda nies li ghandhom bzonn akkomodazzjoni socjali u dan kontra kumpens gust lis-sid – liema kumpens ma huwiex mehtieg li jkun daqs dak tas-suq. Zgur però li c-cittadin li huwa fil-bzonn ta' akkomodazzjoni socjali ma jista' qatt jigi dikjarat illi lleda drittijiet kostituzzjonali tas-sid u ghalhekk ukoll ma ghandu jigi kundannat bl-ebda mod. Ghalhekk ukoll dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tordna zgumbrament.

L-atturi ma jistghux juzaw proceduri kostituzzjonali biex jitolbu danni li huma mansjoni tal-Qrati ordinarji.

Jekk l-atturi qeghdin jaccettaw il-kera u dahlu f'arrangament ta' kera mal-inkwilini ma hemm ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali.

L-Awtorità tad-Djar mhijiex responsabbli ghall-legislazzjoni tal-pajjiz u ghalhekk fejn l-allegat ksur ta' dritt kostituzzjonali hu konness mal-legislazzjoni rigwardanti il-hrug ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni, allura ma ghandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar ghal din il-legislazzjoni.

Rat ir-risposta ta' Josann (Josephine-Anne) Schembri Gerada li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Preliminarjament, ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat peress illi qeghda tigi mitluba dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fundamentali u rimedju minn ghemil illi sar skond ligi u minn relazzjoni lokatizja.

Preliminarjament ukoll, fil-post illi fih toqghod l-esponenti joqoghdu flimkien maghha uliedha Justin u Fabrizia ahwa Gerada u ilhom joqghodu hemm minn meta l-esponenti bdiet toqghod f'tali fond ma' zewgha (illum defunt) Mario Gerada.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha taghzel illi teddiklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso tas-sub-artikolu (2) tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tali talbiet huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi in kwantu jirreferu ghal fatti li sehhew qabel it-30 ta' April 1987, huma espressament eskluzi ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi in kwantu jirreferu ghal ordni ta' rekwizizzjoni li nharget bis-sahha tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta illi kien fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu, 1962, huma espressament eskluzi ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, l-ilmenti u t-talbiet imressqa mir-rikorrenti huma improponibbli u ghandhom jigu michuda billi huma mhumiex proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri. Kuntrarjament ghal dak minnhom premess fir-rikors promotur, ir-rikorrenti mhumiex il-proprjetarji izda fl-ahjar kaz ghalihom is-sub-direttarji temporanji. Dok. A anness mar-rikors promotur mhuwiex prova illi huma proprjetarji izda huwa prova illi huma ma ghandhom xejn hlief cens temporanju u ghalhekk huwa inkoncepibbli kif ir-rikorrenti qeghdin iressqu l-ilmenti u t-talbiet maghmula f'din il-kawza.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-fatt illi r-rikorrenti mhumiex il-proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, huma jridu jgibu prova illi l-fond imsemmi minnhom fil-premessi u t-talbiet taghhom – 49/2, Triq is-Salvatur, tas-Sliema – huwa l-istess fond li jghidu li akkwistaw bil-kuntratt tal-10 ta' April 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat – deskritt bhala mezzanin, bla numru, f'Our Saviour Street, Sliema.

Fil-mertu ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-mertu wkoll, ir-rikorrenti mhumiex proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ukoll it-talbiet taghhom huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom. Ir-rikors promotur huwa bbazat fuq il-premessa skorretta u hazina illi r-rikorrenti huma proprjetarji meta fil-fatt mhumiex.

Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, it-talbiet huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi irrispettivament mill-ordni ta' rekwizizzjoni attakkata mir-rikorrenti, r-rikorrenti dejjem irrikonoxxew lill-esponenti (u lid-defunt zewgha) bhala l-inkwilini taghhom u accettaw il-hlas tal-kera u ghalhekk ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-esponenti tibqa' valida u fis-sehh ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi anke jekk l-ordni ta' rekwizizzjoni tigi mhassra. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma huma bl-ebda mod jattakkaw it-titolu ta' kera, rikonoxxut minnhom stess, illi ghandha l-esponenti jew il-ligijiet tal-kera. Ghalhekk ukoll it-talbiet tar-rikorrenti li tigi terminata l-lokazzjoni, li jigu re-integrati fil-pussess shih u reali ta' hwejjighom u li l-esponenti tigi zgumbrata ma jistghu qatt jintlaqghu.

Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda wahda mit-talbiet kollha l-ohra tar-rikorrenti ma' tista' tintlaqa' fil-konfront tal-esponenti. L-ewwel talba ma tistax tintlaqa' fil-konfront taghha billi hija la illegizlat u lanqas harget xi ordni ta' rekwizizzjoni. La darba hija ma llegizlatx u ma hargitx ordni ta' rekwizizzjoni lanqas it-talbiet l-ohra ghad-danni ma jistghu qatt jintlaqghu fil-konfront taghha.

Fi kliem iehor, l-esponenti ma twegibx ghall-validità o meno ta' ligijiet u lanqas ghal dak illi sar bis-sahha ta' tali ligijiet. Hija dejjem ottemperat ruhha mal-obbligi taghha bhala inkwilin. Ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw la dik ir-relazzjoni lokatizja u lanqas il-ligijiet specjali tal-kera. Ghalhekk l-ebda wahda mit-talbiet taghhom ma ghandha u ma tista' tintlaqa' fil-konfront tal-esponenti.

Inoltre u minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, il-lanjanza tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' kumpens xieraq hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u dana, fost ragunijiet ohra, kemm minhabba l-fatt illi huma mhumiex proprjetarji u minhabba t-tip ta' titolu temporanju illi huma jidhru illi ghandhom kif ukoll minhabba l-fatt illi l-esponenti ghamlet ameljoramenti u benefikati sostanzjali fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri li jikkonsisti fi ftit

kmamar u dan kollu kif jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv twegibiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment tissottometti illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 2020 sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1987 sal-lum.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, i-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali minħabba r-riperkussjonijiet legali ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Konsegwentement, qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż terminazzjoni tal-kirja eżistenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 49/2, Triq is-Salvatur, tas-Sliema. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tas-sub dirett dominju temporanju ta' dan il-fond.

B'kuntratt ta' konċessjoni sub enfitewtika tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, ir-rikorrent u ħuħ Alfred Camilleri (illum mejjet) kienu kkonċedew il-fond lil Anthony Gatt għall-perjodu ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Diċembru 1965.

Anthony Gatt ittrasferixxa l-utile temporanju għaż-żmien li kien għad fadal lil Francis Catania permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Lulju 1967 fl-atti tan-nutar Mario Bonello. Skont ir-rikorrenti, Francis Catania baqa' jgħix fil-fond sakemm skada ċ-ċens u baqa' hemm anke wara għalkemm ma jgħidux b'liema titolu. Skont ir-rikorrenti wkoll, huwa ħareġ mill-fond meta ngħata plot ghall-bini mingħand il-Gvern u sussegwentement fuq il-fond mertu tal-każ ħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 39575 tal-1987.

Madanakollu, mid-dokumenti esebiti mill-Awtorità intimata jirriżulta li fil-fatt il-fond ġie rekwiżizzjonat fit-22 ta' Ottubru 1976 u ġie allokat lill-inkwilini differenti sakemm fis-6 ta' April 1987 ġie allokat lil Mario Gerada.

Ir-rikorrent jispjega wkoll li għalkemm dak iż-żmien kien talab li l-fond jiġi allokat lil bintu li kienet ser tiżżewweġ u t-talba tiegħu ntlaqgħet, xorta waħda l-fond ġie allokat lil Mario Gerada. Illum il-ġurnata Mario Gerada miet u fil-fond għadhom jgħixu martu l-intimata u kif ukoll iż-żewġ uliedhom.

Ir-rikorrenti Mary Camilleri tiġi l-armla u werrieta ta' Alfred Camilleri. Id-dirett dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li għad fadal ta' madwar 21 sena jappartjeni għalhekk lir-rikorrenti Antonio u Iris konjuġi Camilleri u lil Mary armla minn Alfred Camilleri. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja tiskadi fis-sena 2042.

Il-fond ġie de-rekwiżizzjonat permezz ta' notifikazzjoni tat-22 ta' Ottubru 2002. Madanakollu, peress illi l-intimata Schembri Gerada tokkupa l-fond bħala l-unika residenza tagħha u stante li l-fond ġie mikri lil żewġha qabel l-1995, il-kirja hija protetta skont il-liġi. Ir-rikorrenti huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel*

kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Skont il-Kap. 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, li meta saret din il-kawża kien jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:*
>
> *B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."*

Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan minħabba l-kera baxxa u l-kirja furzata. Konsegwentement, qed jitolbu lill-Qorti tittermina l-kirja u tordna lill-intimati *'jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva'* sabiex huma jingħataw lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Qed jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà tiswa €150,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2020 kien ta' €5,400 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, iż-żewġ intimati jeċċepixxu li kellu jiġi msejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat.

L-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 jiddisponi hekk:

> *"L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."*

Il-Qorti tqis illi l-intimati għandhom raġun f'din l-eċċezzjoni. Il-mansjonijiet tal-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni kif ukoll dak kollu li kellu x'jaqsam mal-ħlasijiet

tal-kera relattivi kienu sussegwentement ġew assorbiti mill-Awtorita’ tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża.

Madanakollu, fil-każ tal-lum l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni ntemmet fl-2002. Wara dakinhar, l-intimata Gerada Schembri u l-familja tagħha baqgħu jokkupaw il-fond *de quo* bis-saħħa ta’ liġi oħra u ċioè l-provvedimenti tal-Kap. 69. Dan ifisser li parti mill-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn din il-liġi u l-leġittimu kontradittur għal dik il-parti tal-ilment tagħhom huwa l-Avukat tal-Istat li mhuwiex parti f’dawn il-proċeduri. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f’dan l-istadju għandha tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati u tordna li jissejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati u tordna li jissejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat li jkollu għoxrin jum żmien sabiex jippreżenta risposta.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG